



EDITO : numéro spécial :

« Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 »

L'équipe de l'ADIL de l'Ain reste mobilisée et répond à toutes vos questions par mail via notre adresse : adil.01@wanadoo.fr
Ou notre site internet adil01.org

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de **l'habitat**.
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

Covid-19 et impacts du confinement sur le logement

Dans ce numéro exceptionnel nous vous proposons une première analyse de la « Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 »

Adoptée le 22 mars 2020 et publiée au JO du 24 mars 2020

La loi déclare, pour deux mois à compter de sa publication, un état d'urgence sanitaire sur tout ou partie du territoire national.

Certaines des dispositions de cette loi sont en lien avec le logement ou ont une incidence dans le domaine du logement.

La loi prévoit, conformément aux annonces faites précédemment, que le gouvernement est habilité à prendre par ordonnances toutes mesures dans le délai de 3 mois suivant sa publication. Elles entreront en vigueur, si nécessaire rétroactivement à compter du 12 mars 2020.

Ces ordonnances devraient paraître rapidement en début de semaine : elles vous seront commentées au fur et à mesure de leur parution.

Nous vous proposons également de vous relayer les premiers éléments de réponse aux questions qui ont été adressées auprès de l'ADIL 01 sur les impacts du confinement dans le domaine du logement.

Partie 1 : les dispositions de la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid -19

Loi du 22 mars 2020 - Mesures économiques et sociales de la loi

- **En faveur des personnes démunies** : prolongation du délai pendant lequel les fournisseurs d'électricité, de chaleur et de gaz ne peuvent procéder à l'interruption de la fourniture d'énergie pour cause de factures impayées d'énergie, dans la résidence principale, d'une personne ou d'une famille éprouvant des difficultés particulières. Ce délai est actuellement fixé entre le 1^{er} novembre et le 31 mars.
- **Expulsion** : Prolongation de la date de fin du sursis à expulsion, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.
 - La trêve hivernale est prolongée de deux mois jusqu'au 31 mai 2020.
 - Les préfets ont pour instruction de surseoir à tout concours de la force publique tendant à l'expulsion si une solution de relogement pérenne n'a pas été trouvée en amont.
- Report intégral ou étalement du paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents **aux locaux professionnels et commerciaux** et de renonciation aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures, au bénéfice des **microentreprises**, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

Maintien du bon fonctionnement des administrations et des juridictions – mesures mises en œuvre

- Seront adaptés :
 - les délais et procédures applicables au dépôt et au traitement des déclarations et demandes présentées aux autorités administratives,
 - les délais et les modalités de consultation du public ou de toute instance ou autorité, préalables à la prise d'une décision par une autorité administrative
 - le cas échéant, les délais dans lesquels cette décision peut ou doit être prise ou peut naître
 - les délais de réalisation par toute personne de contrôles, travaux et prescriptions de toute nature imposées par les lois et règlements, à moins que ceux-ci ne résultent d'une décision de justice ;
- Sera adapté, interrompu, suspendu ou reporté le terme des délais prévus à peine de nullité, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, déchéance d'un droit, fin d'un agrément ou d'une autorisation ou cessation d'une mesure, à l'exception des mesures privatives de liberté et des sanctions.
- Seront adaptées les règles relatives à la compétence territoriale et aux formations de jugement des juridictions de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire ainsi que les règles relatives aux délais de procédure et de jugement, à la publicité des audiences et à leur tenue, au recours à la visioconférence devant ces juridictions et aux modalités de saisine de la juridiction et d'organisation du contradictoire devant les juridictions.

Copropriété

Le droit de la copropriété des immeubles bâtis sera adapté pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires. Le texte vise notamment à :

- éviter une absence de syndic au sein des copropriétés
- maintenir le syndic en place dans ses fonctions jusqu'à ce qu'une assemblée des copropriétaires puisse se tenir afin de désigner un syndic
- assurer les appels de fonds nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété
- et lutter contre les factures impayées à l'égard des prestataires du syndicat des copropriétaires

Accompagnement social

L'accompagnement des personnes en situation de handicap et des personnes âgées vivant à domicile ou dans un établissement, des mineurs ou majeurs protégés, des personnes en situation de pauvreté, sera assuré

Diverses mesures complémentaires

- **Report de la réforme des aides au logement** : Conséquence également du Coronavirus, le gouvernement a pris la décision de décaler la mise en œuvre de la réforme des « APL en temps réel », prévue le 1^{er} avril 2020.
Les mesures prises pour faire face à l'accélération de l'épidémie du coronavirus - COVID 19 réduisent en effet la disponibilité des personnels des CAF et des MSA. « Dans ce contexte, il est essentiel de mobiliser les moyens disponibles des caisses pour assurer la continuité de leur mission de service public de maintien des droits de tous les allocataires ».
Communiqué de presse – 18 mars 2020
- **Logement du personnel soignant des hôpitaux, des EHPAD, des travailleurs sociaux et bénévoles des centres d'hébergement**
A compter du 24.03.2020 la plateforme Appart solidaire est mise en place par Airbnb.
Les propriétaires bailleurs peuvent y proposer des logements entiers à l'attention de ces personnes.
La mise à disposition est gratuite pour le personnel et chaque réservation donnera lieu à indemnisation pour le bailleur à hauteur de 50€.
<https://www.airbnb.com/d/solidarite-medicale>
- **Pour les personnes sans-abris** :
 - Les centres d'hébergement d'urgence restent ouverts jusqu'au 31 mai 2020.
 - Mise en place de centres supplémentaires d'hébergement spécialisés dit de « desserrement » pour accueillir les malades non graves du Covid-19.
 - Le secteur hôtelier est fortement sollicité pour proposer des places aux personnes les plus vulnérables, ce qui pourrait passer le cas échéant par la réquisition.
 - D'autres solutions d'hébergement sont également envisagées en coopération avec les associations, les entreprises et les collectivités locales, dans des bâtiments publics, des bâtiments vacants du fait de la crise sanitaire.

Partie 2 : Les principales sollicitations auprès de l'ADIL 01 concernant l'impact du confinement

Déplacement et publication d'un nouveau décret le 23 mars 2020

Après les premières mesures gouvernementales prises le 16 mars 2020, et la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 du 23 mars 2020, un décret du 23 mars 2020 définit les nouvelles limitations de déplacement listées ci-dessous.

Attention, le texte prévoit, en plus, que le représentant de l'Etat dans le département est habilité à adopter des mesures plus restrictives en matière de trajets et déplacements des personnes lorsque les circonstances locales l'exigent. **Il convient donc, suivant les déplacements que vous avez à faire, de vérifier sur le site de la Préfecture du ou des départements concernés, les restrictions supplémentaires éventuelles.**

Jusqu'au 31 mars 2020, tout déplacement de personne hors de son domicile est interdit, à l'exception des déplacements pour les motifs suivants en évitant tout regroupement de personnes :

1° Trajets entre le domicile et le ou les lieux d'exercice de l'activité professionnelle et déplacements professionnels insusceptibles d'être différés ;

2° Déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle et des achats de première nécessité dans des établissements dont les activités demeurent autorisées par l'article 8 du présent décret ;

3° Déplacements pour motifs de santé à l'exception des consultations et soins pouvant être assurés à distance et, sauf pour les patients atteints d'une affection de longue durée, de ceux qui peuvent être différés ;

4° Déplacements pour motif familial impérieux, pour l'assistance des personnes vulnérables et pour la garde d'enfants ;

5° Déplacements brefs, dans la limite d'une heure quotidienne et dans un rayon maximal d'un kilomètre autour du domicile, liés soit à l'activité physique individuelle des personnes, à l'exclusion de toute pratique sportive collective et de toute proximité avec d'autres personnes, soit à la promenade avec les seules personnes regroupées dans un même domicile, soit aux besoins des animaux de compagnie ;

6° Déplacements résultant d'une obligation de présentation aux services de police ou de gendarmerie nationales ou à tout autre service ou professionnel, imposée par l'autorité de police administrative ou l'autorité judiciaire ;

7° Déplacements résultant d'une convocation émanant d'une juridiction administrative ou de l'autorité judiciaire ;

8° Déplacements aux seules fins de participer à des missions d'intérêt général sur demande de l'autorité administrative et dans les conditions qu'elle précise ;

Les personnes souhaitant bénéficier de l'une de ces exceptions doivent se munir, lors de leurs déplacements hors de leur domicile, d'un document leur permettant de justifier que le déplacement considéré entre dans le champ de l'une de ces exceptions.

Par dérogation, restent autorisés les déplacements justifiés par l'un des motifs suivants :

- motif impérieux d'ordre personnel ou familial ;*
- motif de santé relevant de l'urgence ;*
- motif professionnel ne pouvant être différé.*

Cette limitation dans les déplacements génère des conséquences dans le domaine du logement et de nombreuses questions au quotidien.

Un rappel préalable : la notion de cas de force majeure

La force majeure est définie par l'article 1218 du code civil : Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations.

Evoquer la notion de cas force majeure pour s'exonérer de l'exécution de ses obligations peut s'avérer être inapproprié. Dans l'hypothèse d'une contestation, cette notion est entièrement soumise à l'appréciation souveraine des tribunaux

La négociation entre les parties est vivement recommandée pour aboutir à des aménagements amiables des obligations de chacun.

Les actions en justice

Les juridictions sont fermées depuis le 16 mars 2020.

Seules sont traitées les procédures d'urgence en référé, et les mesures urgentes relevant du juge aux affaires familiales (éviction conjoint violent par exemple).

Pour les juridictions administratives : toutes les séances de jugement sont annulées à l'exception des référés.

La présence de personnes aux audiences de référé est limitée. Les requêtes des personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat doivent être déposées *via* le site internet (www.telerecours.fr) ou par fax au 01 40 20 80 08.

Chantiers en cours de construction

Le dépassement des délais de construction génère normalement l'application de pénalités prévues dans les contrats de construction de maisons individuelles. Dans le contrat de maîtrise d'œuvre et le contrat d'entreprise, il n'y a pas automatiquement de pénalités. Cependant, le constructeur pourrait invoquer la force majeure pour échapper à ces pénalités. En cas de litige seul le juge pourrait trancher.

Conseil : négocier par un avenant les conditions de l'arrêt du chantier, le transfert éventuel des risques, la suspension du contrat en cours ainsi que les conditions du report des délais

Les organisations professionnelles du bâtiment devraient faire paraître prochainement un guide des bonnes pratiques visant à préciser l'ensemble des mesures et des procédures applicables et accompagner les professionnels du secteur .

Les difficultés financières pouvant apparaître du fait de la perte de revenus, prendre contact avec sa banque en cas de crédit immobilier en cours : le contrat de prêt peut prévoir des modalités de report ou de baisse des mensualités. A l'heure actuelle aucune mesure d'allègement n'est prise à l'égard des particuliers, mais la fédération bancaire se dit à l'écoute des difficultés.

Signature d'actes devant notaire

Envisager soit le report, soit la signature par procuration donnée au notaire, soit la signature à distance. Se rapprocher de l'étude pour envisager les solutions techniquement possibles.

Mesures d'allègement pour les étudiants logés en résidence universitaire

Les étudiants qui n'ont pas pu quitter les résidences universitaires gérées par les Crous, après la fin des cours y restent accueillis.

Pour ceux qui ont quitté les résidences, aucun préavis ne leur sera exigé et ils seront dispensés du loyer du mois d'avril. Ultérieurement, ils seront assurés de se voir réattribuer un logement en résidence Crous.

Rapports locatifs

Le Ministère a publié le 23 mars 2020 une synthèse visant à apporter des réponses aux questions les plus courantes en matière locative.

Cette situation inédite pouvant donner lieu à un contentieux ultérieur important, **l'ADIL de l'Ain vous invite à la prudence et à privilégier des accords amiables : report des déménagements et emménagements, report des états des lieux et des remises des clés, plan d'apurement des dettes de loyers..., dans un souci de respect des intérêts de chacun.**

Vous trouverez ci-après une analyse des principales conséquences du covid-19 dans le cadre des locations.

Le déménagement, l'emménagement, sont-ils compatibles avec le confinement ?

Le locataire ne peut pas déménager/emménager, car les activités autorisées sont extrêmement restreintes et celle-ci n'en fait pas partie. Les déménagements doivent être reportés chaque fois que c'est possible.

Si cela n'est pas possible (fin de bail, nouveau bail signé pendant la période de confinement), les personnes en charge du déménagement doivent faire une attestation sur l'honneur expliquant les conditions du déménagement (avec la date et les deux adresses).

Cette information résulte d'une réponse publiée par le gouvernement dans le cadre d'une série de questions réponses. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/covid-19-logement-batiment-et-urbanisme>

Cependant **il convient d'être prudent, car les regroupements de personnes ne sont pas autorisés**, et cela pourrait sous-entendre que le déplacement de meubles ne pourrait se faire que par l'intermédiaire d'un professionnel.

De plus, les Préfets peuvent, par département, prendre des mesures plus restrictives de déplacement, si les circonstances l'exigent localement.

Rendre ses clés par lettre recommandée, est-ce possible ?

Juridiquement oui, mais :

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs pour un logement constituant la résidence principale du locataire le prévoit.

L'article 22, relatif au dépôt de garantie, précise qu'il est restitué après la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

Cependant, la restitution des clés par lettre recommandée, en cas de contestation, **pose le problème de la preuve du contenu de l'envoi.**

En cas d'impossibilité de rendre les clés, ou de fort risque de contestation, il peut être préférable de signer une convention d'occupation précaire prenant effet après la fin du bail.

Refus de donner ou de rendre les clés

Que ce soit le bailleur ou le locataire qui s'oppose à la remise ou la restitution des clés, **l'un et l'autre doivent conserver la preuve de leurs diligences.**

En effet, le locataire n'est pas *a priori* pas dispensé de payer son loyer s'il refuse de prendre le logement ou s'il ne restitue pas son logement.

De son côté, le bailleur devrait dédommager le locataire entrant s'il ne lui fournit pas le bien.

Dans ce contexte particulier, où la force majeure pourrait être invoquée de part et d'autre, nous vous invitons à la prudence et à la négociation avec votre co-contractant.

Quid de l'établissement de l'état des lieux d'entrée/ de sortie ?

Toujours en raison des obligations de confinement qui affectent locataires, propriétaires et professionnels, l'établissement de l'état des lieux peut être rendu impossible, et de fait les clés ne peuvent être remises ou restituées.

Or, ce document est indispensable à la fois au propriétaire et au locataire.

A l'entrée, pour attester de l'état dans lequel est fourni le logement ainsi que le bon fonctionnement des éléments d'équipement. La prise de possession sans état des lieux équivaut à un bon état.

A la sortie, pour justifier éventuellement de l'imputation au locataire de travaux de réfection, au locataire pour pouvoir résilier ses abonnements, son assurance, justifier auprès des services fiscaux avoir restitué son logement.

Prendre possession des lieux ou les restituer sans établir ce document impliquera donc à terme des conséquences. La preuve de l'état du logement devra être apportée par le biais d'un constat d'huissier (même difficultés d'intervention pour les huissiers), ou par tout moyen (appréciation souveraine du juge dans ce cas).